

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1205號

原告 堉群實業股份有限公司

法定代理人 張志明

訴訟代理人 洪宗巖

許伊妘

被告 光輝生命醫學股份有限公司

法定代理人 詹易真

訴訟代理人 王瑩婷律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經本院於民國108年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）1,272,537元，及其中951,786元自民國107年8月10日起、其餘320,751元自108年4月13日起，均至清償日止，按年利率5%計算之利息。

二、被告應自107年7月17日起至履行前項給付之日止按日給付原告951元。

三、被告應給付原告7,313,345元，及其中5,783,831元自107年8月10日起、其餘1,529,514元自108年4月13日起，均至清償日止，按年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用84,556元由被告負擔，餘由原告負擔。

六、本判決於原告以297萬元供擔保後，得假執行；但被告如以8,904,467元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實

一、程序方面：

（一）當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第1項前段定有明文。依兩造於102年9月18日訂立之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第12條第12項約定，兩造如因系爭租約涉訟，合意以本院為第一審管轄法院，是本院就本件訴訟應有管轄權。

01 (二)被告法定代理人於本件審理中變更為詹易真，已聲明承受訴
02 訟（見卷第129頁），應予准許。

03 (三)訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事
04 實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有
05 明文。本件原告起訴時，除依系爭租約第10條第1項、第12
06 條第7項約定及民法第455條、第767條規定請求被告遷讓返
07 還門牌臺北市○○區○○○路○○○號14樓A區房屋（下稱系爭
08 房屋）之外，另依系爭租約第4條、第6條第2至4項約定請求
09 被告給付租金、水電及管理費、依系爭租約第10條第1項、
10 第5項、第12條第5項約定請求被告給付違約金及遲延罰金、
11 依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得利，
12 另於理由表明請求被告給付電費及回復原狀費用部分，將於
13 確定金額後擴張或追加聲明，嗣以原告已於108年4月3日接
14 管系爭房屋為由，於108年4月11日具狀變更聲明，撤回請求
15 被告遷讓返還系爭房屋部分，另擴張、追加請求被告給付水
16 電費、管理費之金額及回復原狀費用，詳如後述原告主張部
17 分，核其請求之基礎事實同一，尚非不許。

18 二、原告主張：兩造於102年9月18日訂立系爭租約，約定被告向原
19 告承租系爭房屋，做為辦公處所；被告自107年2月16日起未依
20 約給付租金、管理費及水電費，經原告於107年3月2日至同年6
21 月26日屢次催告，仍未給付，原告乃於107年7月18日向被告表
22 示終止租約，請被告於翌日返還系爭房屋，被告遲未返還，原
23 告遂於108年4月3日依系爭租約第12條第8項約定接管系爭房屋
24 ；被告尚積欠107年2月16日至同年7月15日之租金、107年2月
25 至108年3月之水電及管理費合計2,270,484元，扣除履約保證
26 金997,947元，原告得依系爭租約第4條、第6條第2至4項約定
27 ，請求被告給付1,272,537元；被告未依約給付租金及費用，
28 亦未依約返還系爭房屋，原告得依系爭租約第10條第1項、第5
29 項、第12條第5項約定，請求被告給付違約金及遲延罰金合計
30 10,904,247元，並自107年7月17日起按日給付遲延罰金951元
31 ，另得依民法第179條規定，請求被告返還於107年7月19日至

01 108年4月2日無權占有系爭房屋所獲相當於租金之不當得利合
02 計2,822,151元；被告未依約將系爭房屋回復原狀，原告得依
03 系爭租約第6條第5項、第6項約定，請求被告給付回復原狀費
04 用1,536,339元等情。聲明請求命被告給付原告14,998,935元
05 ，及其中14,678,184元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘320,
06 751元自變更起訴聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
07 年利率5%計算之利息，再自107年7月17日起至履行前項給付之
08 日止按日給付原告951元，另給付原告1,536,339元及自變更起
09 訴聲明狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之利息，
10 原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 三、被告辯稱：被告自107年2月16日起積欠租金時，原告得依系爭
12 租約第5條第3項約定，以被告於訂約時給付原告之履約保證金
13 997,947元抵償之，卻以損害原告為主要目的，於107年4月14
14 日停止供應系爭房屋之水電、中央空調，並取消電梯使用權限
15 ，致被告無法進入或正常使用系爭房屋，違反民法第423條所
16 定保持義務，且應認原告於107年4月14日已排除被告對系爭房
17 屋之占有，對於系爭房屋已有事實上管領力，原告自107年4月
18 14日起得拒絕給付租金及費用；原告拒絕被告進入系爭房屋搬
19 遷物品，且於107年7月18日終止租約後，已得依系爭租約第6
20 條第6項、第5項約定處理原告遺留於系爭房屋內之物品並回復
21 原狀，亦得依系爭租約第12條第8項約定自行接管系爭房屋，
22 故被告無不當得利；系爭租約是依原告預定用於同類契約之條
23 款而訂定者，其中第10條第1項、第5項、第12條第5項約定加
24 重被告之責任、對於被告有重大不利益，且被告無個別磋商能
25 力，顯失公平，依民法第247條之1規定，上開約定為無效，縱
26 然有效，原告依上開約定請求被告給付違約金及遲延罰金，是
27 以損害被告為主要目的，且約定金額過高，應依民法第252條
28 規定酌減；被告在系爭房屋裝設微型空調機，支出有益費用48
29 萬元，得依民法第431條第1項規定請求原告償還並為抵銷等語
30 。聲明請求駁回原告之訴及其假執行之聲請，如受不利判決，
31 並願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 四兩造不爭執事項：（見卷第214至216、278至279、353頁）

02 (一)兩造於102年9月18日訂立系爭租約，約定被告向原告承租系
03 爭房屋，做為辦公處所，相關約定如下：（見卷第25至36頁
04 之原證1系爭租約）

- 05 1.租賃期間自102年11月16日起至107年11月15日止（第2條
06 ）, 每月租金332,649元, 加上應由被告負擔之營業稅,
07 合計349,281元, 由被告自起租日起按月於每月16日給付
08 （第4條）; 系爭房屋之管理費、水電費（含公共設施水
09 電費）由被告負擔並按月繳納（第6條第2項至第4項）。
- 10 2.被告於訂約時給付原告履約保證金997,947元, 履約保證
11 金於被告遷出返還系爭房屋且履行系爭租約應盡義務時,
12 無息退還被告, 被告不得據以抵繳租金（第5條第1項至第
13 3項）; 租賃期滿或任一方依約終止租約時, 被告如未全
14 部清償應付之費用, 原告得自履約保證金扣除（第12條第
15 4項）。
- 16 3.被告若欠繳應付之租金、管理費達7日以上, 經原告定7日
17 以上期間催告後仍未全部清償, 原告得停止供應水力、電
18 力、中央空調, 直到被告全部清償為止（第11條）。
- 19 4.被告逾期未付應付之租金、費用時, 每逾1日按應繳金額
20 千分之1計付遲延罰金（第10條第5項）, 且經原告以書面
21 催告後3日內仍不履行時, 原告得終止租約, 被告則應給
22 付原告自終止日起至原租期屆滿日止之租金總額, 做為懲
23 罰性違約金, 並返還系爭房屋（第10條第1項）, 如未返
24 還, 應自終止翌日起至返還之日止, 按日給付原告每日租
25 金3倍之遲延罰金, 逾10日仍未返還時, 應另給付原告違
26 約金997,947元（第12條第5項）。
- 27 5.系爭租約終止時, 被告應使系爭房屋回復原狀, 否則任憑
28 原告僱工代行處理, 其費用由被告負擔（第6條第5項）;
29 被告遷出系爭房屋後, 於系爭房屋內留有任何物品, 視為
30 拋棄物, 任憑原告處理, 被告不得異議, 並應負擔因處理
31 所生費用（第6條第6項）。

01 (二)被告自107年2月16日起未依約給付租金、管理費及水電費，
02 經原告於107年3月2日、3月14日（3月14日送達）、4月24日
03 、5月23日、6月20日、6月26日分別以通知書、存證信函催
04 告，迄今未給付；原告於107年7月16日（7月18日送達）以
05 存證信函向被告表示終止租約，請被告於函到翌日返還系爭
06 房屋，並請被告依約給付懲罰性違約金及表示以履約保證金
07 抵償部分懲罰性違約金。（見卷第37至65頁之原證2、3通知
08 書、存證信函及掛號郵件收件回執）

09 (三)原告於107年3月29日以存證信函向被告表示將自107年4月16
10 日起停止供應系爭房屋之水力、電力、中央空調。

11 (四)被告曾於107年7月19日、7月26日、7月29日、8月24日派員
12 進入系爭房屋搬遷物品；被告曾在系爭房屋大門加上鍊條鎖
13 ，迄108年3月6日未取下。（見卷第204至205頁之原證9臺灣
14 臺北地方檢察署檢察官107年度偵字第20877號不起訴處分書
15 、第183至187頁之原證8照片）

16 (五)原告起訴狀附表一「欠繳」欄所載金額，為被告積欠原告之
17 租金（107年2月16日至7月15日，含稅）、管理費及水電費
18 （107年3月至7月），合計1,949,733元；原告變更起訴聲明
19 狀附表三所載107年8月至108年3月管理費、公共設施水電費
20 金額合計320,751元屬實。

21 (六)如認被告應依系爭租約第10條第1項、第5項、第12條第5項
22 約定給付原告違約金、遲延罰金，則：

23 1.依系爭租約第10條第1項約定，應按每日租金10,936.41元
24 給付121日懲罰性違約金共1,323,305.61元。

25 2.依系爭租約第10條5項約定，應按日以積欠租金額（107年
26 2月16日至7月15日，每月332,649元）之千分之1，給付
27 107年2月17日至7月16日之遲延罰金共151,023.1元。

28 3.依系爭租約第12條第5項約定，給付違約金997,947元、
29 8,431,972.11元。

30 (七)原證1至11、14至18，被證1至3，形式上均為真正。

31 五、本院之判斷：

01 (一)原告依系爭租約第4條、第6條第2至4項約定，請求被告給付
02 租金、管理費及水電費共1,272,537元，為有理由：

03 1.原告主張：被告積欠107年2月16日至7月15日租金（含稅
04 ）、107年3月至7月管理費及水電費，合計1,949,733元、
05 系爭房屋於107年8月至108年3月之管理費及公共設施水電
06 費合計320,751元（見兩造不爭執事項(五)），其主張並非
07 無據。

08 2.被告雖辯稱：被告自107年2月16日起積欠租金時，原告得
09 依系爭租約第5條第3項約定，以被告於訂約時給付原告之
10 履約保證金997,947元抵償之，卻以損害原告為主要目的
11 ，於107年4月14日停止供應系爭房屋之水電、中央空調，
12 並取消電梯使用權限，致被告無法進入或正常使用系爭房
13 屋，違反民法第423條所定保持義務，且應認原告於107年
14 4月14日已排除被告對系爭房屋之占有，對於系爭房屋已
15 有事實上管領力，原告自107年4月14日起得拒絕給付租金
16 及費用，又原告於107年7月18日終止租約後，不得再請求
17 被告給付107年7月19日以後之管理費及公共設施水電費等
18 語，然查：

19 (1)權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
20 目的，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民
21 法第148條定有明文；權利之行使，是否以損害他人為
22 主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與
23 他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以
24 定之；倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國
25 家社會所受之損失甚大者，始得謂以損害他人為主要目
26 的。依系爭租約第5條第1項至第3項及第12條第4項約定
27 ，被告於訂約時給付原告履約保證金997,947元，係為
28 擔保被告履行系爭租約應盡義務，原告固得隨時以履約
29 保證金抵償被告未履行之債務，惟被告不得據以抵繳租
30 金（見兩造不爭執事項(一)之2.、卷第26頁之原證1），
31 尚難因原告得隨時以履約保證金抵償被告未履行之債務

，而認為被告積欠租金時，原告應即以履約保證金抵償租金，否則無異認為被告有權以履約保證金抵繳租金。故被告以原告未即以履約保證金抵償租金為由，辯稱：原告依系爭租約第11條約定停止供應系爭房屋之水電、中央空調，係以損害原告為主要目的等語，難認可採。

(2) 原告依系爭租約第11條約定停止供應系爭房屋之水電、中央空調，既係因被告欠繳應付之租金、管理費達7日以上，經原告定7日以上期間催告後仍未清償所致（見兩造不爭執事項(一)之3.、(二)、(三)），可見被告明知應依約給付租金、管理費，卻未依約給付，且明知系爭租約第11條之約定，卻於原告多次催告後，仍不給付，則原告為促使被告依約給付租金及管理費，乃依約停止供應系爭房屋之水電、中央空調，難認係以損害原告為主要目的，且事後被告縱然不能依約定用途使用系爭房屋及電梯，亦係因可歸責於被告之事由所致，依民法第441條「承租人因自己之事由，致不能為租賃物全部或一部之使用、收益者，不得免其支付租金之義務」之規定，被告不得免其支付租金之義務。故被告以原告自107年4月14日起停止供應系爭房屋之水電、中央空調，未保持系爭房屋合於約定使用、收益之狀態，致被告不能依約使用系爭房屋為由，辯稱：被告得為同時履行抗辯，毋須給付租金等語，並不可採。

(3) 依系爭租約第6條第2項至第4項約定，系爭房屋之管理費、電費、公共設施水電費，均自「點交日」起由被告負擔（見兩造不爭執事項(一)之1.、卷第27頁之系爭租約），應認系爭房屋之管理費、公共設施水電費，於原告將系爭房屋交付被告占有期間，均應由被告負擔。原告固於107年7月18日終止租約（見兩造不爭執事項(二)），但其後被告遲未返還系爭房屋，直到108年4月3日原告依系爭租約第12條第8項約定接管系爭房屋為止（見卷第239頁之答辯(四)狀、第244頁之變更起訴聲明狀），可

見系爭房屋於108年4月3日由原告接管前，尚在被告占有中，故原告主張被告應依系爭租約第6條第2至4項約定負擔107年8月至108年3月之管理費及公共設施水電費，為有理由。被告辯稱：原告不得請求被告給付終止租約後之管理費及公共設施水電費等語，為無理由。

3. 綜上，原告依系爭租約第4條、第6條第2至4項約定，請求被告給付107年2月16日至7月15日租金（含稅）、107年3月至7月管理費及水電費合計1,949,733元，並依系爭租約第12條第4項約定，以被告於訂約時給付原告之履約保證金997,947元扣抵後，請求被告給付原告951,786元，並請求被告給付原告107年8月至108年3月之管理費及公共設施水電費合計320,751元，合計1,272,537元（951,786元+320,751元），均有理由。

(二) 原告依民法第179條前段規定，請求被告返還107年7月19日至108年4月2日無權占有系爭房屋所獲利益2,822,151元，為有理由：

1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人之土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照），無權占有他人之建物，亦同。被告於107年7月18日原告終止租約後，遲未返還系爭房屋，直到108年4月3日原告接管系爭房屋為止，已如前述，故原告以被告於107年7月19日至108年4月2日間無權占有系爭房屋，獲有相當於租金之利益，致原告受損害為由，依民法第179條前段規定，請求被告返還其利益，為有理由。

2. 被告雖辯稱：原告於107年4月14日停止供應系爭房屋之水電、中央空調，並取消電梯使用權限，致被告無法進入或正常使用系爭房屋，排除被告對系爭房屋之占有，對於系爭房屋已有事實上管領力，並拒絕被告進入系爭房屋搬遷物品，又不依系爭租約第6條第6項、第5項約定處理原告

遺留於系爭房屋內之物品並回復原狀，故被告無不當得利，另原告得依系爭租約第12條第8項約定自行接管系爭房屋，卻不為之，其請求原告返還不當得利，有民法第148條所定濫用權利情形等語，惟原告否認之。經查：

(1) 原告於107年4月16日停止供應系爭房屋之水電、中央空調（見卷第207頁之原證10被告存證信函），是依系爭租約第11條約定行使權利，被告縱然因此不能依約定用途使用系爭房屋及電梯，亦係因可歸責於被告之事由所致，已如前述，又即使原告取消被告之電梯使用權限，被告亦非不得使用一般樓梯，何況被告曾在系爭房屋大門加上鍊條鎖，迄108年3月6日仍未取下，且於107年7月19日至同年8月24日間數次派員進入系爭房屋搬遷物品（見兩造不爭執事項(四)），難認被告於107年4月14日以後無法進入或使用系爭房屋。故被告辯稱：原告於107年4月14日已排除被告對系爭房屋之占有，對於系爭房屋已有事實上管領力，並拒絕被告進入系爭房屋搬遷物品等語，不足採信。

(2) 依系爭租約第6條第5項、第6項約定，系爭租約終止時，被告如未使系爭房屋回復原狀，或被告遷出系爭房屋後，於系爭房屋內留有任何物品，均任憑原告處理，其費用由被告負擔（見兩造不爭執事項(一)之5.），可見系爭租約終止時，原告僅於被告遷出系爭房屋卻未盡回復原狀義務時，代為處理。審酌被告曾在系爭房屋大門加上鍊條鎖，迄108年3月6日未取下，且於107年7月19日至同年8月24日間數次派員進入系爭房屋搬遷物品等情（見兩造不爭執事項(四)），可見被告於107年7月18日原告終止租約後至108年4月3日原告接管系爭房屋前，尚占有系爭房屋，未曾遷出，原告自無從代為處理回復原狀事宜。故被告以原告不依系爭租約第6條第5項、第6項約定代為處理為由，主張被告無不當得利，難認可採。

01 (3) 依系爭租約第12條第8項約定，被告置系爭房屋於無人
02 使用管理狀態連續達30日以上，且拖欠應付費用或租金
03 時，原告得在大樓管理人員或當地鄰里長或轄區警察人
04 員陪同見證下，自行進入接管系爭房屋（見卷第33頁）
05 ，故原告接管系爭房屋，須符合上開約定。審酌原告於
06 107年7月18日終止租約時，已請求被告返還系爭房屋，
07 被告本應依系爭租約第10條第1項約定返還，卻遲未返
08 還，僅於107年7月19日至同年8月24日間數次派員進入
09 系爭房屋搬遷物品，且被告在系爭房屋大門加上之鍊條
10 鎖，迄108年3月6日仍未取下等情（見兩造不爭執事項
11 (二)、(一)之4.、(四)），難認被告於108年3月6日前已置系
12 爭房屋於無人使用管理狀態。則原告於108年4月3日依
13 系爭租約第12條第8項約定接管系爭房屋，並請求被告
14 返還當日前之不當得利，難認其行使權利有何違反公共
15 利益、以損害他人為主要目的或未依誠實及信用方法之
16 情形。故被告辯稱：原告得依系爭租約第12條第8項約
17 定自行接管系爭房屋，卻不為之，其請求原告返還不當
18 得利，有民法第148條所定濫用權利情形等語，並不足
19 採。

20 3. 城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1項規定，固以
21 不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；惟城市地
22 方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊
23 利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不
24 受土地法第97條規定之限制（最高法院94年3月1日94年度
25 第2次民事庭會議決議意旨參照）。審酌被告向原告承租
26 系爭房屋，做為辦公處所（見兩造不爭執事項(一)），可見
27 被告承租系爭房屋供營業使用，享有商業上之特殊利益，
28 所約定之租金不受土地法第97條第1項規定之限制，故原
29 告依民法第179條前段規定，按系爭租約所定每月租金額
30 332,649元，請求被告返還107年7月19日至108年4月2日所
31 獲利益2,822,151元（332,649元×8+332,649元×15/31

01)，應認適當。

02 (三)原告依系爭租約第10條第1項、第5項、第12條第5項約定，
03 請求被告給違約金及遲延罰金付2,961,680元，並自107年7
04 月17日起按日給付遲延罰金951元，為有理由：

05 1.依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
06 所為關於免除或減輕預定契約條款之當事人之責任、加重
07 他方當事人之責任、使他方當事人拋棄權利或限制其行使
08 權利、其他於他方當事人有重大不利之約定，按其情形顯
09 失公平者，依民法第247條之1規定，該部分約定固為無效
10 ，惟其立法目的在於維護交易公平，防止經濟上較強者濫
11 用契約自由，藉預定用於同類契約之條款，與經濟上較弱
12 而無磋商變更餘地者訂約（參見民法第247條之1立法理由
13 ）。原告依系爭租約第10條第1項、第5項、第12條第5項
14 約定（見兩造不爭執事項(一)之4.），請求被告給付違約金
15 及遲延罰金，被告雖辯稱：系爭租約是依原告預定用於同
16 類契約之條款而訂定者，上開約定加重被告之責任、對於
17 被告有重大不利益，且被告無個別磋商能力，顯失公平，
18 依民法第247條之1規定，上開約定為無效等語，惟原告否
19 認之，並主張：被告是與原告平等協商系爭租約之條件等
20 語，且兩造均為企業經營者（見卷第149、151頁之公司基
21 本資料），被告又未舉證證明其訂立系爭租約時屬於經濟
22 上較弱而無磋商變更餘地之一方，則其依民法第247條之1
23 規定，辯稱上開約定為無效，難認可採。

24 2.原告依系爭租約第10條第1項、第5項約定，請求被告給付
25 違約金及遲延罰金，被告雖辯稱：原告自107年4月14日起
26 停止供應系爭房屋之水電及中央空調，並請求被告繼續給
27 付租金及費用，又依上開約定請求被告給付違約金及遲延
28 罰金，其行使權利是以損害被告為主要目的等語。惟原告
29 於107年4月16日停止供應系爭房屋之水電、中央空調，是
30 依系爭租約第11條約定行使權利，被告縱然因此不能依約
31 定用途使用系爭房屋，亦係因可歸責於被告之事由所致，

01 被告不得免其支付租金之義務，已如前述，至於原告依系
02 爭租約第10條第1項、第5項約定，請求被告給付違約金及
03 遲延罰金，係因被告逾期未付應付之租金、費用，且經原
04 告以書面催告後3日內仍不履行所致（見兩造不爭執事項
05 一之4.），難認是以損害被告為主要目的。

06 3.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
07 252條定有明文。依系爭租約第10條第5項、第1項、第12
08 條第5項約定，被告逾期未付應付之租金、費用時，每逾1
09 日按應繳金額千分之1計付遲延罰金，且經原告以書面催
10 告後3日內仍不履行時，原告得終止租約，被告則應給付
11 原告自終止日起至原租期屆滿日止之租金總額，做為懲罰
12 性違約金，並返還系爭房屋，如未返還，應自終止翌日起
13 至返還之日止，按日給付原告每日租金3倍之遲延罰金，
14 逾10日仍未返還時，應另給付原告違約金997,947元（見
15 兩造不爭執事項一之4.），所稱遲延罰金、懲罰性違約金
16 、違約金，應均屬民法第252條所定違約金。被告自107年
17 2月16日起未依約給付租金、管理費及水電費，經原告於
18 107年3月2日至6月26日間多次催告，迄今未給付，業經原
19 告於107年7月18日終止租約，其後被告遲未返還系爭房屋
20 ，直到原告於108年4月3日接管系爭房屋，已如前述，則
21 原告依系爭租約第10條第5項、第1項、第12條第5項約定
22 ，對於被告逾期未付之租金，請求被告按每日千分之1計
23 付遲延罰金，並給付相當於終止日至原租期屆滿日（107
24 年11月15日）租金總額之懲罰性違約金，以及終止翌日（
25 107年7月19日）至返還系爭房屋日（108年4月3日）按每
26 日租金3倍計算之遲延罰金，暨逾10日未返還系爭房屋之
27 違約金997,947元，固非無據，惟被告辯稱：上開約定之
28 違約金額過高，且有重複，應酌減等語。經查：

29 (1)關於被告自107年2月16日起逾期未付租金部分：審酌系
30 爭租約第10條第5項既已約定被告每逾1日應按未付金額
31 千分之1計付遲延罰金，則系爭租約第10條第1項又約定

01 被告應給付相當於租約終止日（107年7月18日）至原租
02 期屆滿日（107年11月15日）租金總額之懲罰性違約金
03 ，所約定之違約金額顯然過高，應減至每逾1日按未付
04 金額千分之1計付遲延罰金為適當。故原告依系爭租約
05 第10條5項約定，請求被告按日以積欠租金額（107年2
06 月16日至7月15日，每月332,649元）之千分之1，給付
07 107年2月17日至7月16日之遲延罰金共151,023元（參見
08 兩造不爭執事項(六)），並自107年7月17日起按日給付遲
09 延罰金951元，為有理由，其依系爭租約第10條第1項約
10 定，請求被告按每日租金10,936.41元給付121日懲罰性
11 違約金共1,323,305.61元，為無理由。

12 (2) 關於被告未於107年7月18日租約終止後返還系爭房屋部
13 分：審酌原告既得按系爭租約所定每月租金額332,649
14 元，請求被告返還107年7月19日至108年4月2日所獲利
15 益2,822,151元，則系爭租約第12條第5項約定被告應自
16 租約終止翌日（107年7月19日）至系爭房屋返還日（
17 108年4月3日）按日給付相當於每日租金3倍之遲延罰金
18 ，以及逾10日未返還系爭房屋之違約金997,947元，所
19 約定之違約金額顯然過高，應減至自租約終止翌日（
20 107年7月19日）至系爭房屋返還日（108年4月3日）按
21 日給付相當於每日租金1倍之遲延罰金為適當。故原告
22 依系爭租約第12條第5項約定，請求被告自107年7月19
23 日至108年4月3日共257日，按日給付相當於每日租金額
24 1倍10,936.41元（332,649元/月×12個月×365日）之
25 遲延罰金共2,810,657元（10,936.41元/日×257日）
26 （參見兩造不爭執事項(六)，8,431,972.11元÷3），為
27 有理由，原告請求逾此部分之遲延罰金及逾10日未返還
28 系爭房屋之違約金997,947元，為無理由。

29 4. 綜上，原告依系爭租約第10條第1項、第5項、第12條第5
30 項約定，請求被告給付2,961,680元（151,023元+2,810,
31 657元），並自107年7月17日起按日給付951元，為有理由

，逾此之請求，為無理由。

(四)原告依系爭租約第6條第5項、第6項約定，請求被告給付回復原狀費用1,529,514元部分：

1.依系爭租約第6條第5項、第6項約定，系爭租約終止時，被告應使系爭房屋回復原狀，否則任憑原告僱工代行處理，其費用由被告負擔，被告遷出系爭房屋後，於系爭房屋內留有任何物品，視為拋棄物，任憑原告處理，被告不得異議，並應負擔因處理所生費用（見兩造不爭執事項(一)之5.）。

2.原告主張：被告未依約將系爭房屋回復原狀，原告得依系爭租約第6條第5項、第6項約定，請求被告給付回復原狀費用1,536,339元（含稅）等語，並提出估價單為證（見卷第293至295頁之原證20）。被告不爭執估價單所列項目及金額，亦不爭執拆除工程第10、11、13至15項及其他工程第1、2項屬於回復原狀之必要費用（見卷第354、297至298頁），惟否認其餘項目為回復原狀必要費用，並辯稱：拆除工程第1至9、12項、水電工程第3至10項、消防工程各項、空調工程各項及系統照明工程各項，均增加系爭房屋之使用價值，毋須拆除，復原工程是自然耗損，應由原告負擔，水電工程項目第1、2項之檢測費用及其他工程第3、4項，均非回復原狀費用等語。經查：

(1)關於被告辯稱增加系爭房屋之使用價值部分，原告否認之，被告又無舉證，難認可採，何況原告主張：系爭租約終止後，被告應依系爭租約第6條第5項、第6項及第12條第7項約定，拆除所有裝潢、撤離設備以回復原狀等語，核與上開約定相符（見卷第33頁之系爭租約第12條第7項「…終止租約時，甲方（即被告）應…將租賃物內之所有裝潢拆除及設備撤離騰空返還乙方（即原告），甲方存留之物品任由乙方依廢棄物處理…」），被告尚不得任意以增加系爭房屋之使用價值為由，而拒絕回復原狀。

01 (2) 關於被告辯稱自然耗損部分，原告否認之，被告又無舉
02 證，難認可採。

03 (3) 關於被告辯稱水電工程第1、2項「檢測費用」非回復原
04 狀費用部分，依原告主張：該兩項費用是原告檢測開關
05 能否開啟所需等語，難認屬於回復原狀之必要費用，被
06 告所辯並非據。故水電工程第1、2項「檢測費用」合計
07 6,500元（見卷294頁），應予扣除。

08 (4) 關於被告辯稱其他工程第3、4項之「公共走道、牆面、
09 地面防護措施」、「大樓管理處每日清潔」費用非回復
10 原狀費用部分，原告主張：「公共走道、牆面、地面防
11 護措施」係為避免回復原狀致毀損公共區域所需，「大
12 樓管理處每日清潔」費用是大樓管理處要求支付等語，
13 核與常情相符，難認非屬回復原狀必要費用。

14 (5) 綜上，依原告所提估價單之稅前總價1,463,180元計算
15 ，扣除水電工程第1、2項「檢測費用」合計6,500元，
16 為1,456,680元，含稅為1,529,514元（1,456,680元×
17 1.05）。故原告依系爭租約第6條第5項、第6項約定，
18 請求被告給付回復原狀費用，在1,529,514元之範圍內
19 ，為有理由，逾此之請求為無理由。

20 (五) 被告雖辯稱：其曾在系爭房屋裝設微型空調機，支出有益費
21 用48萬元，得依民法第431條第1項「承租人就租賃物支出有
22 益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為
23 反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用」之規定，
24 請求原告償還等語，惟原告否認之，被告又無舉證，所辯不
25 足採，其據以抵銷，為無理由。

26 (六) 綜上，原告依系爭租約第4條、第6條第2至4項約定，請求被
27 告給付租金、水電及管理費共1,272,537元，依民法第179條
28 前段規定，請求被告返還不當得利2,822,151元，依系爭租
29 約第10條第1項、第5項、第12條第5項約定，請求被告給付
30 違約金及遲延罰金2,961,680元，並自107年7月17日起按日
31 給付遲延罰金951元，依系爭租約第6條第5項、第6項約定，

01 請求被告給付回復原狀費用1,529,514元，為有理由。

02 六、綜上所述，原告依系爭租約第4條、第6條第2至6項、第10條第
03 1項、第5項、第12條第5項約定、民法第179條規定，請求被告
04 給付原告1,272,537元，及其中951,786元自起訴狀繕本送達翌
05 日即107年8月10日起、其餘320,751元自變更起訴聲明狀繕本
06 送達翌日即108年4月13日起，均至清償日止，按年利率5%計算
07 之利息，並自107年7月17日起至履行前項給付之日止按日給付
08 原告951元，另給付原告7,313,345元，及其中5,783,831元自
09 起訴狀繕本送達翌日即107年8月10日起、其餘1,529,514元自
10 變更起訴聲明狀繕本送達翌日即108年4月13日起，均至清償日
11 止，按年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此之請
12 求，為無理由，應予駁回。

13 七、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執
14 行，經核原告勝訴部分，並無不合，爰分別酌定相當擔保金額
15 准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予
16 駁回。

17 八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉證
18 ，於判決結果不生影響，無一一審究之必要，附此敘明。

19 九、本件訴訟費用為裁判費84,556元由被告負擔，餘由原告負擔。

20 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。依民事
21 訴訟法第79條、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項
22 ，判決如主文。

23 中 華 民 國 108 年 6 月 14 日
24 民事第三庭 法 官 林玲玉

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 108 年 6 月 14 日
29 書記官 張婕妤